

Ζ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

1. Σε διαμέρισμα κατασκευάζεται νέο WC, μετατοπίζεται η θέση της κουζίνας και δημιουργείται επιπλέον δωμάτιο (από αλλαγή διαρρύθμισης και όχι από κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου) μέσα στο εγκεκριμένο εμβαδόν του διαμερίσματος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Ποιες αυθαιρεσίες εντάσσονται στην Κατηγορία 13, του Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής;

Σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 4, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 ορίζεται ότι «...επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας...». Συνεπώς η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού δεν εμποδίζεται από τις αυθαιρεσίες αυτές, καθ' ότι δεν αποτελούν αντικείμενο αυτής. Πλην όμως παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση, όπως αυτές ορίζονται από με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 49, παρ.4).

2. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετων σε περιοχές εκτός σχεδίου που δηλώθηκαν (Α' και Β' φάση) με το ν. 1337/83, αλλά δεν πήραν, ως εκτός σχεδίου, οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (Γ' φάση) δεν απαιτείται η ένταξη τους στο ν. 4014/2011. Πώς μπορούν να μεταβιβαστούν ;

Για τη σύνταξη του συμβολαίου θα προσκομιστούν επικυρωμένο αντίγραφο της Β' φάσης του ν. 1337/83, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο εμπίπτουν στην περίπτωση δ, της παραγράφου 2, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα σχέδια της δήλωσης του ν. 1337/83 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3, του ίδιου ως άνω άρθρου.

3. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε ακίνητο ή αυθαίρετη κατασκευή, που βρίσκεται στο μη δασικό τμήμα γηπέδου ή στο τμήμα γηπέδου εκτός ζώνης παραλίας μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11;

Ναι, σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 3α, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11. (άρθρο 49, παρ. 2)

4. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που βρίσκονται μέσα σε παραδοσιακό οικισμό μπορούν να υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 4014/11;

Μπορούν να υπαχθούν, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 24, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως συμπληρώθηκε μετά από σχετική τροπολογία, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 (άρθρο 49, παρ. 3 και 11).

5. Όταν δεν υπάρχει τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου παίρνουμε την τιμή εκκίνησης ή τιμή αφετηρίας, που ισχύει στην περιοχή ;

Όχι, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνουμε **μόνο** την **τιμή ζώνης**, που έχει καθορισθεί, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 7, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως ισχύει.

6. Για αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν. 4014/11 και ειδικότερα στην παρ. 2, του άρθρου 26 σε περίπτωση που δεν θα εκδοθεί εμπρόθεσμα (εντός τριών ετών) η σχετική οικοδομική άδεια υπάρχουν συνέπειες ;

Σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Διαφορετικά επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου 27, του ν. 4014/11 (άρθρο 51, παρ. 5).

7. Ακίνητο, του οποίου ανακλήθηκε η οικοδομική άδεια όχι για ψευδή ή αναληθή στοιχεία και μπορεί να υπαχθεί στην παρ. 18, του άρθρου 24, του ν. 4014/11. Πώς θα γίνει η υπαγωγή στη ρύθμιση, μία αίτηση ανά αυτοτελή ιδιοκτησία ; Στις αυτοτελείς ιδιοκτησίες προστίθενται οι επιφάνειες των παρακολουθημάτων (υπόγειων αποθηκών) με μειωτικό συντελεστή 0,5 ; Για τις κοινόχρηστες επιφάνειες, όπως είσοδο και κλιμακοστάσιο σε όλους τους ορόφους υποβάλλεται άλλη αίτηση από όλους τους συνιδιοκτήτες ;

Υποβάλλεται μία αίτηση ανά λειτουργικά αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή μία αίτηση ανά διαμέρισμα με τα παρακολουθήματά του από το φερόμενο ιδιοκτήτη, το συνιδιοκτήτη ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο. Για τους κοινόχρηστος χώρους του κτιρίου υποβάλλεται μία κοινή αίτηση των συνιδιοκτητών. Δεδομένου ότι ο μειωτικός συντελεστής 0,5 για τους βοηθητικούς χώρους αφορά μόνο τον υπολογισμό του προστίμου, για τον υπολογισμό του παραβόλου λαμβάνονται υπόψη όλες οι επιφάνειες (υπόγεια, σοφίτες, πατάρια) χωρίς μειωτικό συντελεστή.